



Les Amis du Gollet

Association loi de 1901

Observations, propositions et contre-propositions

Formulées dans le cadre de l'enquête publique de la modification de droit commun n° 2 du PLU de Montvalezan

13 juillet 2022

1. INTRODUCTION

Nous sommes tout à fait défavorables à toute « densification » du Gollet. Depuis sa création il y a cinquante ans, le Gollet, dont l'ensemble de chalets constitue un patrimoine architectural montagnard unique, est un havre de tranquillité qui a su échapper à la surenchère immobilière. Le Gollet constitue un ensemble harmonieux et paisible précisément parce qu'un certain nombre d'activités y sont interdites (art. UG1 du règlement du PLU), qu'il est constitué de chalets de surfaces (art. UG2.1) et hauteurs (art. UG10) relativement modestes et environnés d'arbres (protégés, art. UG13) où nichent oiseaux et écureuils, en bref que le site est respectueux de la beauté et de l'harmonie de la montagne. Le Gollet est un atout qui a fortement contribué à l'identité et à l'essor de La Rosière, à l'enchantement de cette belle station, paisible et familiale, et que celle-ci se doit de préserver.

C'est dans cet esprit que nous formulons les observations, propositions et contre-propositions suivantes dans le cadre de l'enquête publique de juin-juillet 2022, en élargissant notre réflexion au secteur « Bertrand Coffat » voisin du Gollet.

2. BERTRAND COFFAT

Le texte figurant dans les orientations d'aménagement :

Le projet s'inscrit dans la continuité du lotissement du Gollet, caractérisé par une urbanisation sous forme de petits chalets individuels, et sous le vieux village, il est proposé une urbanisation de type individuel sur ce secteur faisant le lien avec les constructions existantes et proposant une compacité des formes urbaines permettant la mise en œuvre d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, soit environ 25 logements.

Notre proposition :

Aucune règle de coefficient d'emprise au sol ne figure dans les documents. Pourtant la continuité et la proximité du lotissement du Gollet imposent de notre point de vue que les mêmes règles d'implantation s'y appliquent. Nous vous renvoyons au paragraphe suivant pour ce qui est de notre proposition pour le Gollet.

Par ailleurs nous reprenons la définition du règlement pour l'hébergement hôtelier qui figure dans le règlement :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels, résidences de tourisme, gîtes d'étape et de séjours, gîtes d'enfants et les centres de vacances ... quand ils comportent le minimum d'espaces propres aux hôtels plusieurs services hôteliers (accueil, restaurant, restauration, ménage, blanchisserie ...) et que l'hébergement est temporaire.

Pour ce qui concerne la zone Bertrand Coffat, il est stipulé que l'hébergement touristique est interdit, mais aucune définition de ce dernier n'est donnée, ce qui crée de la confusion et peut laisser penser que l'hébergement hôtelier est autorisé !

Nous souhaitons donc que ce point soit clarifié, de manière qu'en aucun cas les chalets construits sur Bertrand Coffat ne puissent intégrer une partie dédiée à la location touristique, mais soient dans leur intégralité des résidences principales. Si la rédaction de cette définition portait à confusion, nous souhaitons que le règlement et les orientations soient explicites sur le sujet.

Par ailleurs il serait souhaitable que les parcelles concernées par l'interdiction de construction dans la zone humide et ses zones de fonctionnalité soient clairement indiquées. Le schéma figurant dans les documents n'est pas précis et laisse le champ libre à l'interprétation.

De plus ces zones humides restent classées en zone AU, alors qu'elles sont déclarées non constructibles.

Nous demandons que ces zones soient classées N (comme naturelle).

Nous relevons ce qui semble être un calcul erroné dans l'OAP. La zone 1AU fait 1.5 ha, moins 0.57 ha de zones humides, restent 0.93 ha constructibles. Avec une densité de 20 logements par ha, on arriverait à 18 ou 19 chalets, alors que 15 sont représentés sur le schéma de lotissement, qui n'est pas opposable. Quelle est en réalité la règle qui s'applique ? Quelle sera la densité in fine ? Nous proposons de prévoir un CES de 0.2 comme proposé pour le Gollet.

Il est nécessaire par ailleurs que le futur lotissement possède sa propre fosse à neige, qui n'apparaît nulle part. Les fosses à neige du Gollet voisin sont toutes saturées en plein hiver.

3. LE GOLLET

En préalable, nous souhaitons l'interdiction de la division des parcelles.

Par ailleurs, le règlement prévoit les dispositions suivantes :

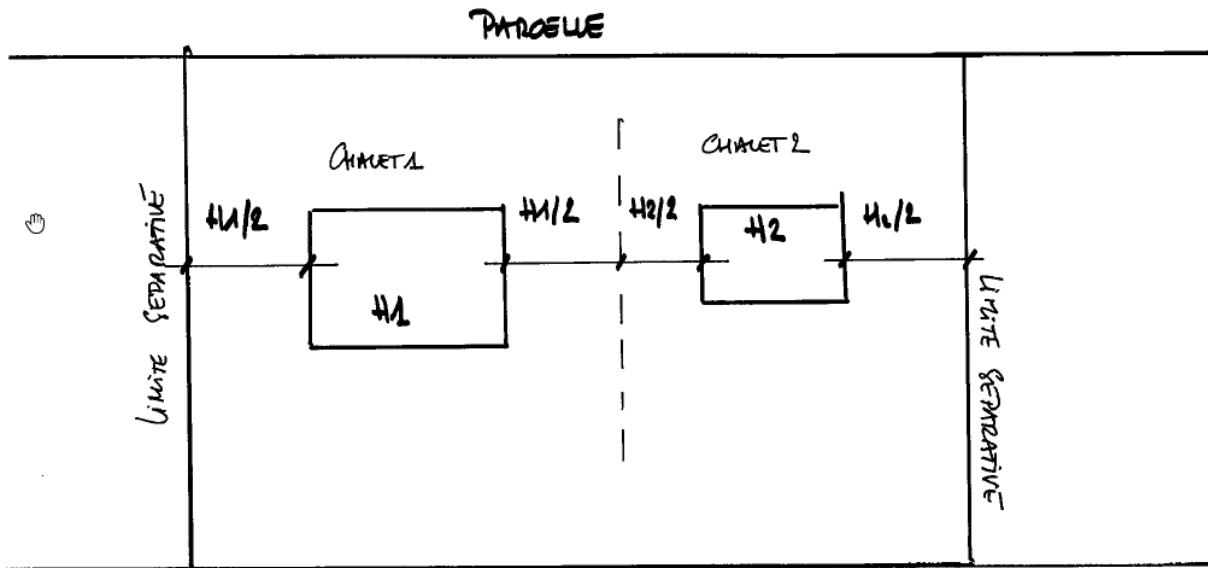
ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : le recul minimum doit être de 2,00 m par rapport au point le plus proche des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, débords de toiture exceptés, sauf pour les annexes et garages pour lesquelles l'implantation pourra se faire jusqu'en limite séparative.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées avec recul minimum de 4,00 m, calculé de façade à façade au point le plus proche, entre deux constructions principales.

Notre proposition pour ce qui concerne les distances de construction :



$$H1/2 \geq 4 \text{ m}$$

$$H2/2 \geq 4 \text{ m}$$

4. LE GOLLET ET BERTRAND COFFAT

L'article UG 9 du règlement prévoit :

9.1 - *Dans le cas de reconstruction après démolition, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, devra inclure la totalité de l'emprise au sol de la construction démolie.*

9.2 - *Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 0,2, et l'emprise au sol maximum de chaque construction principale de 150 m².*

Nous prenons acte de l'article 9.2.

Nous constatons, et ce n'est pas une disposition nouvelle, que l'article 9.1 impose de fait que l'emprise au sol de la nouvelle construction soit une extension de l'ancienne. Cela n'est pas neutre au Gollet car beaucoup de chalets sont disposés au centre des parcelles.

L'article 4 du titre 1 du règlement définit la hauteur maximale des bâtiments :

Hauteur maximale (article 10) : La hauteur maximale est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point du bâtiment hors débords de toiture et à l'exception des superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions telles que souches de cheminée, machinerie d'ascenseur... qui doivent néanmoins rester dans des proportions raisonnables.

En revanche les orientations d'aménagement, pour Bertrand Coffat, indiquent :

3.3- *Les hauteurs des constructions*

Les hauteurs des constructions sont limitées à 10,50 mètres. La hauteur est mesurée au droit du faîte et en façade avale, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîte.

Les deux rédactions sont contradictoires.

Nous demandons que pour le Gollet et Bertrand Coffat cette dernière définition faisant référence à la mesure par rapport au terrain naturel de la façade aval soit retenue.

.....

Contact : admin@lesamisdugollet.org.

Site Internet : www.lesamisdugollet.org.

Facebook : <https://www.facebook.com/lesamisdugollet>